

TENANTS RIGHTS

VIETNAMESE

QUYỀN LỢI NGƯỜI THUÊ NHÀ

VIỆT-NGỮ



Tất cả người thuê nhà trong tiểu bang Victoria đều có quyền lợi pháp lý. Các quyền lợi này được Đạo Luật Thuê Mướn Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act – RTA) bảo đảm. Việc chủ nhà ngăn cản hoặc trừng phạt người thuê nhà vì họ thực thi quyền lợi của họ là điều bất hợp pháp.

Các nguyên tắc cùng thủ tục của Đạo Luật Thuê Mướn Chỗ Ở sẽ được lược ghi trong tập tài liệu này và chúng sẽ trả lời phần lớn các thắc mắc thường có về việc thuê mướn chỗ ở. Nếu quý vị không tìm được câu giải đáp cho thắc mắc của mình trong tập tài liệu này, hoặc nếu quý vị muốn biết thêm chi tiết hoặc muốn được giúp đỡ, xin hãy liên lạc với dịch vụ cố vấn người thuê nhà.

Trong tiểu bang Victoria có nhiều dịch vụ cố vấn người thuê nhà. Các dịch vụ này miễn phí và bảo mật nhằm giúp cho người thuê nhà thực thi quyền lợi của họ. Hiệp Hội Người Thuê Nhà là một trong các dịch vụ này. Muốn biết chi tiết về dịch vụ cố vấn người thuê nhà gần nơi cư ngụ nhất, quý vị có thể gọi cho chúng tôi qua số điện thoại 9416 2577 hoặc liên lạc bằng hệ thống tin toàn cầu tại www.tuv.org.au. Nếu quý vị cần thông dịch viên thì xin hãy gọi cho chúng tôi qua Dịch Vụ Thông Dịch qua Điện Thoại số 131 450.

Hiệp Hội Người Thuê Nhà cung ứng nhiều dịch vụ cho người thuê nhà. Hiệp Hội Người Thuê Nhà có thể

- giúp quý vị điền đơn hoặc thỏa thuận liên hệ đến việc thuê mướn nhà ở.
- cố vấn quý vị đối với các vấn đề cụ thể thí dụ như sửa chữa, tiền thuê tăng lên
- đại diện quý vị để thương lượng và tranh đấu với chủ nhà hoặc cơ sở đại lý địa ốc
- trợ giúp và đại diện cho quý vị khi ra Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria
- nói chuyện với nhóm cộng đồng của quý vị về quyền lợi của người thuê nhà
- giới thiệu quý vị đến dịch vụ cố vấn người thuê nhà gần nơi quý vị cư ngụ nhất

Hiệp Hội Người Thuê Nhà cam kết sẽ cung ứng thông tin và nguồn nhân vật lực cho các người thuê nhà nói ngôn ngữ khác hơn tiếng Anh.

CÁC MẪU LỜI KHUYÊN CHO NGƯỜI MỚI THUÊ NHÀ

Các mẫu lời khuyên sau đây áp dụng được cho hầu hết các tình huống của việc thuê nhà ở.

- đừng để cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc áp đảo để rồi ký tên vào các đơn từ hoặc hợp đồng mà quý vị không đọc được hoặc giả quý vị không hiểu (Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc dịch vụ cố vấn người thuê nhà tại địa phương có thể giải thích các đơn từ hoặc thỏa thuận đó cho quý vị)
- nếu quý vị thỏa thuận với chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc, thì hãy bảo đảm là phải làm văn tự và có chữ ký của quý vị cũng như của chủ nhà hoặc cơ sở đại lý địa ốc (ở Úc thỏa thuận suông bằng miệng thì không được tôn trọng lắm so với một số quốc gia khác)
- nếu quý vị trả cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc bất kỳ khoản tiền nào, xin hãy yêu cầu họ cấp cho quý vị biên nhận có ghi ngày và chữ ký, đặc biệt là khi quý vị trả tiền mặt
- hãy giữ các biên nhận, giấy tờ, đơn từ hoặc thỏa thuận có liên can đến việc thuê mướn nhà ở của quý vị ở một nơi an toàn cho đến khi chấm dứt không thuê mướn chỗ đó nữa
- nếu quý vị có vấn đề tranh chấp, các dịch vụ cố vấn người thuê nhà hoặc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ có thể giúp quý vị thương thảo một giải pháp cho vấn đề thuê mướn chỗ ở của quý vị

- làm đơn nộp cho Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria nếu quý vị không giải quyết được vấn đề tranh chấp của quý vị với chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc. Tòa Đặc Trách không phải là một Tòa Án. Cơ quan này sẽ không trừng phạt quý vị bởi lẽ đơn quý vị nộp bất thành. Đây là một tiến trình giải quyết tranh chấp bình dị và ít tốn phí và người thuê nhà nên tận dụng lợi thế của họ nếu Tòa Đặc Trách ra lệnh cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc phải tôn trọng quyền lợi của người thuê nhà.

BẮT ĐẦU THUÊ MướN CHỖ Ở

ĐƠN XIN THUÊ MướN CHỖ Ở

Khi quý vị làm đơn xin thuê mướn chỗ ở, thì chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc có thể yêu cầu quý vị cung cấp chi tiết cá nhân nhưng theo luật pháp thì họ không được phép hỏi quý vị về

- chủng tộc
- chính kiến
- tín ngưỡng
- tình trạng hôn nhân
- tình trạng sức khỏe
- phái tính
- ý thích tính dục

Các yếu tố trên không có mối liên hệ gì đến chuyện quý vị có hội đủ tư cách để thuê mướn chỗ ở hay không. Đừng trả lời các câu hỏi về các điều này nếu quý vị không muốn. Nếu đơn quý vị bị bác và quý vị cho rằng lý do bác đơn là vì quý vị đã khước từ không trả lời câu hỏi như thế, xin hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà để họ cố vấn cho quý vị.

Trong một số tình huống chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc không được phép bác đơn quý vị xin thuê mướn nhà vì lý do quý vị có con cái. Nếu đơn quý vị bị bác vì quý vị có con, xin hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà để họ cố vấn cho quý vị.

GIAO KÈO

Nếu đơn xin được chấp thuận, quý vị sẽ làm một giao kèo. Phần lớn các giao kèo đều bằng văn bản mặc dù có trường hợp làm giao kèo miệng. Có hai loại giao kèo: định kỳ hoặc hạn kỳ.

Các giao kèo định kỳ cho phép quý vị thuê mướn chỗ một thời gian cố định, thường là sáu hoặc 12 tháng. Các giao kèo hạn kỳ thường có hiệu lực từng tháng một. Sau khi giao kèo định kỳ hết hạn thì nó trở thành giao kèo hạn kỳ, trừ phi quý vị ký một giao kèo định kỳ mới. Quý vị không bị bắt buộc phải dọn ra sau khi giao kèo định kỳ hết hạn, trừ phi đó là ý muốn của quý vị hoặc là quý vị nhận được Giấy Báo Dọn Ra (Xem phần Giấy Báo Dọn Ra).

Một giao kèo định kỳ bằng văn bản sẽ khiến cho quý vị có ưu thế trong trường hợp vấn đề tranh chấp xảy ra, mặc dù Đạo Luật Thuê Mướn Chỗ Ở vẫn bảo vệ cho quý vị nếu quý vị có giao kèo hạn kỳ.

Nếu quý vị cho bè bạn vào thuê chung, thì quý vị nên chắc chắn là tên của người này được ghi bổ túc vào giao kèo. Nếu quý vị dọn ra mà người bạn tiếp tục thuê chỗ đó, thì quý vị hãy yêu cầu chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc gạch bỏ tên quý vị khỏi giao kèo. Nếu họ không làm như vậy thì quý vị có thể phải chịu trách nhiệm cho bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào chưa thanh toán hoặc hư hại nào mà người bạn của quý vị gây ra đối với chỗ thuê mướn sau khi quý vị đã dọn ra.

TIỀN THUÊ NHÀ & TIỀN THẾ CHÂN

Sau khi bắt đầu thuê chỗ ở, chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ yêu cầu quý vị trả trước tiền thuê nhà của một tháng. Trong đa số trường hợp họ không thể yêu cầu quý vị trả trước tiền thuê nhà nhiều hơn khoản tiền thuê nhà một tháng.

Đồng thời họ cũng yêu cầu quý vị đặt tiền thế chân phòng khi quý vị không trả tiền thuê nhà hoặc gây hư hại cho chỗ thuê mượn. Trong đa số trường hợp thì số tiền thế chân này không thể vượt quá khoản tiền thuê nhà một tháng.

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ phải trao cho quý vị giấy Nộp Tiền Thế Chân. Khi quý vị đã điền xong và ký tên, hãy trao giấy đó lại cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc và rồi họ sẽ trao cho quý vị một phụ bản để quý vị lưu giữ và gửi số tiền thế chân của quý vị đến Cơ Quan Phụ Trách Tiền Thế Chân của Người Thuê Nhà. Cơ quan này sẽ gửi cho quý vị biên nhận trong vòng 14 ngày và họ sẽ giữ Tiền Thế Chân của quý vị cho đến khi giao kèo thuê nhà chấm dứt.

Văn Phòng Gia Cư có thể giúp đỡ nếu quý vị không đóng nổi Tiền Thế Chân và quý vị là thường trú nhân ở Úc. Hãy hỏi xin mẫu đơn Mượn Tiền Thế Chân tại Văn Phòng Gia Cư Khu Vực của quý vị (liệt kê trong Niên Giám Điện Thoại Màu Trắng quyển A-K dưới đề mục Các Dịch Vụ Nhân Sinh)

Nếu quý vị dọn ra khỏi chỗ thuê mượn và chuyển nhượng giao kèo cho một người thuê nhà khác, thì quý vị nên điền một mẫu đơn Chuyển Tiền Thế Chân (có sẵn tại cơ sở đại lý địa ốc, Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ).

BẢN BÁO CÁO TÌNH TRẠNG

Trước khi quý vị bắt đầu dọn vào ở, chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ kiểm tra chỗ ở cho thuê. Họ sẽ điền vào một Bản Báo Cáo Tình Trạng, ghi nhận tình trạng của chỗ ở và sẽ trao cho quý vị hai bản phụ sau khi họ điền xong.

Điều quan trọng là quý vị phải ghi chú bất kỳ điểm nào mà quý vị bất đồng ý với sự thẩm định của họ về nơi chốn quý vị sẽ thuê. Bất kỳ hư hại hoặc dấu vết dơ bẩn nào cũng đều nên ghi chú lại, nếu không thì quý vị có thể bị đổ lỗi là đã gây ra những điều đó khi thời hạn thuê chỗ ở chấm dứt. Khi quý vị điền xong và ký tên vào bản báo cáo; quý vị sẽ đem trao cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc một bản phụ và lưu giữ một bản phụ làm bằng.

CÁC GIẤY TỜ & THÔNG TIN KHÁC

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ cho quý vị biết chi tiết của họ để quý vị có thể liên lạc trong trường hợp cần phải sửa chữa khẩn cấp. Đồng thời họ cũng nên trao cho quý vị tập tài liệu về Quyền Lợi và Bổn Phận của Người Thuê Nhà có lược ghi các quyền lợi và trách nhiệm của cả chủ nhà lẫn người thuê nhà.

NỐI CÁC PHƯƠNG TIỆN SINH HOẠT

Trước khi dọn vào, quý vị nên nối lại điện, ga, nước và điện thoại theo tên của quý vị bằng không quý vị có thể bị đòi phần mà người thuê nhà trước đó đã tiêu thụ. Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc có thể cung cấp cho quý vị chi tiết liên lạc của các công ty cung cấp điện, ga, nước và điện thoại trong địa phương của quý vị.

Quý vị sẽ bị tính khoản tiền nối lại đường dây điện và điện thoại.

TRONG THỜI GIAN THUÊ MướN

Sửa Chữa

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc phải bảo đảm là nơi chỗ quý vị thuê mướn sạch và dọn trống khi quý vị bắt đầu thuê. Đồng thời họ cũng phải bảo quản nơi chỗ này trong tình trạng tốt suốt thời hạn quý vị thuê mướn nó.

Các Sửa Chữa Khẩn Cấp

Hãy liên lạc chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc ngay nếu có điều gì quý vị cần phải sửa chữa gấp. Các điều sau đây được xem là khẩn cấp

- đường ống nước bị bể
- đường cống thoát nước của nhà vệ sinh bị nghẹt hay bị bể
- mái nhà bị dột trầm trọng
- ga bị xì
- đường dây điện bị trục trặc nguy hiểm
- bị nước tràn ngập
- hư hại nghiêm trọng vì bão tố hoặc hỏa hoạn
- các phương tiện như nước nóng, nước, lò nấu nướng, sưởi hoặc máy giặt không hoạt động
- mất điện, ga hoặc nước
- các thiết bị thuộc đường ống nước do chủ nhân cung cấp như vòi nước v.v, bị trục trặc, khiến cho một số lượng nước đáng kể bị hoang phí
- các trục trặc hoặc hư hại khiến cho chỗ ở mất an toàn hoặc mất an ninh
- thang máy hoặc cầu thang bộ bị trục trặc nặng

Nếu quý vị không thể liên lạc được với chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc hoặc giả họ khước từ không chịu giải quyết ngay các sửa chữa khẩn cấp thì quý vị có thể

- tự mình kiểm thợ sửa chữa vấn đề đó với chi phí tối đa là \$1000 và yêu cầu họ bồi hoàn cho quý vị (nhớ đoan chắc là quý vị có giữ biên lai), hoặc
- nộp đơn xin lệnh Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria buộc chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sửa chữa vấn đề đó.

Các Sửa Chữa Không Khẩn Cấp

Nếu vấn đề sửa chữa không thuộc diện khẩn cấp, quý vị cần làm theo ba bước sau đây.

1. Gửi cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc một Giấy Thông Báo cho Chủ Nhà (mẫu đơn này có sẵn tại Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ). Giấy Thông Báo này sẽ cho họ có được 14 ngày để sửa chữa vấn đề đó.
2. Nếu vấn đề đó vẫn chưa được sửa chữa trong vòng 14 ngày, xin hãy viết thư cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ và nhờ họ điều tra giúp. Hãy gửi thư đến

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne
VIC 3001

3. Một thanh tra của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thu sẽ đến viếng chỗ quý vị thuê và đúc kết một báo cáo về vấn đề đó. Họ sẽ gửi cho quý vị một bản phụ của bản báo cáo này. Nếu bản cáo ghi là vấn đề đó cần được sửa chữa thì quý vị hãy làm đơn nộp cho Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria để họ ra lệnh cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sửa chữa vấn đề đó.

CHI PHÍ CỦA CÁC PHƯƠNG TIỆN SINH HOẠT

Quý vị phải trả tiền điện, ga, nước nếu chỗ ở quý vị thuê có đồng hồ riêng. Chủ nhà sẽ phải trả cho các khoản này nếu chỗ ở quý vị thuê không có đồng hồ riêng. Các công ty điện, ga, nước có thể cho quý vị biết là chỗ ở quý vị thuê có đồng hồ riêng hay không.

Hầu như trong mọi trường hợp, người thuê nhà sẽ chịu trách nhiệm trả chi phí điện thoại.

SỰ RIÊNG TƯ

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc chỉ có thể vào chỗ ở quý vị thuê với một số lý do cụ thể mà thôi, ví dụ như để sửa chữa các điều cần thiết. Họ phải viết giấy báo cho quý vị biết lý do mà họ muốn vào chỗ ở của quý vị.

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc phải một là được quý vị đồng thuận cho vào chỗ quý vị ở, hoặc hai là thông báo cho quý vị biết trước 24 tiếng đồng hồ ý định muốn vào chỗ quý vị ở. Nếu họ gửi thông báo bằng bưu chính thì họ phải dành trọn hai ngày cho thư đi. Họ chỉ có thể vào nhà trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 6 giờ chiều không kể các ngày lễ.

Quý vị có thể làm đơn xin lệnh Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria để hạn chế việc ra vào chỗ ở quý vị thuê nếu họ thường xuyên làm điều đó hoặc sách nhiễu quý vị.

TIỀN THUÊ NHÀ THIẾU

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc có thể xin lệnh tòa đặc trách để đuổi quý vị ra nếu quý vị đóng tiền nhà trễ hạn 14 ngày hoặc lâu hơn. Họ không thể đuổi nhà mà không có lệnh của Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự. Cho dù họ có lệnh Tòa Đặc Trách đi nữa thì cũng chỉ có Cảnh Sát mới có thể trục xuất quý vị.

TĂNG TIỀN THUÊ NHÀ

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc phải gửi giấy thông báo cho quý vị biết trước 60 ngày đối với bất kỳ dự tính tăng tiền thuê nhà nào.

Nếu quý vị cho rằng dự tính tăng tiền thuê nhà là bất công, xin hãy viết thư cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ. Quý vị phải viết thư cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ trong vòng 30 ngày sau khi nhận được giấy thông báo tăng tiền thuê nhà.

Một thanh tra của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ sẽ đến viếng chỗ quý vị thuê và đúc kết một báo cáo về vấn đề tăng tiền thuê nhà. Họ sẽ gửi cho quý vị một bản phụ của bản báo cáo này.

Nếu bản cáo ghi là vấn đề tăng tiền thuê nhà là bất công thì quý vị hãy làm đơn nộ cho Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria để họ ra lệnh bác bỏ dự tính tăng tiền thuê nhà.

Hãy trả mức tiền thuê nhà đã tăng cho đến khi có lệnh của Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự, nếu không thì quý vị sẽ lâm vào trường hợp trả tiền nhà thiếu.

CHẤM DỨT THUÊ CHỖ Ở

Thông Báo Dọn Ra

Chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc phải gửi Giấy Báo Dọn Ra cho quý vị nếu họ muốn quý vị dọn ra. Thời lượng báo trước tùy thuộc vào lý do mà họ muốn quý vị dọn ra. Hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà nếu quý vị nhận được Giấy Báo Dọn Ra và quý vị không muốn dọn ra hoặc nếu quý vị cần thêm thời gian. Hãy nhớ rằng họ không thể đuổi quý vị ra mà không có lệnh của Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự.

Giấy Thông Báo Dự Tính Dọn Ra

Quý vị phải gửi giấy báo cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc biết ý định quý vị muốn dọn ra nếu quý vị có ý đó. Thời lượng báo trước tùy thuộc vào hoàn cảnh của quý vị.

Trong đa số trường hợp thì quý vị phải thông báo trước 28 ngày nếu giao kèo thuê mướn của quý vị thuộc loại hạn kỳ hoặc nếu quý vị muốn dọn ra vào ngày cuối của giao kèo thuê định kỳ. Nếu giao kèo thuê mướn của quý vị thuộc loại hạn kỳ mà quý vị muốn dọn ra sớm hơn, xin hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà để được cố vấn.

Nếu quý vị muốn dọn ra trước khi giao kèo định kỳ hết hạn, thì thời lượng phải thông báo trước tùy thuộc vào hoàn cảnh của quý vị. Trong đa số trường hợp, nếu quý vị dọn ra trước khi giao kèo định kỳ hết hạn, chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc có thể yêu cầu quý vị trả chi phí quảng cáo, chi phí cho thuê mướn lại, và tiền thuê nhà cho đến khi tìm được người thuê nhà mới. Hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà để được cố vấn.

Lấy Lại Tiền Thế Chân & Sự Tiến Cử

Vào thời điểm cuối của giao kèo thuê chỗ ở, chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ đến kiểm tra chỗ quý vị thuê. Họ có thể xin lấy khoản tiền thế chân của quý vị nếu họ cho rằng quý vị đã làm hư hại chỗ ở quý vị thuê, không dọn dẹp, làm vệ sinh sạch sẽ, hoặc nếu quý vị vẫn còn thiếu tiền thuê nhà.

Nếu quý vị đồng ý với đòi hỏi của họ, thì họ sẽ trao cho quý vị mẫu đơn Đòi Xin Tiền Thế Chân. Nếu quý vị hài lòng với các chi tiết ghi trong mẫu đơn, thì quý vị ký tên và trao lại cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc. Đừng ký tên vào mẫu đơn này nếu quý vị bất đồng ý với những gì chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc đòi hỏi.

Nếu quý vị đã ký tên vào mẫu đơn này, chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc sẽ gửi nó đến Cơ Quan Phụ Trách Tiền Thế Chân của Người Thuê Nhà. Cơ Quan này sẽ trả cho chủ nhà và quý vị khoản tiền như đã đồng thuận ghi trong mẫu đơn.

Nếu quý vị bất đồng ý kiến với đòi hỏi của họ thì họ phải làm đơn xin Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria để được lấy một phần hoặc toàn bộ số tiền thế chân của quý vị. Khi ra Tòa Đặc Trách, quý vị sẽ được cho cơ hội tranh cãi về điều đòi hỏi của chủ nhà.

Điều hữu ích là quý vị nên xin chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc cấp giấy tiến cử sau khi giao kèo thuê chỗ ở chấm dứt. Yêu cầu họ ghi rằng quý vị trả tiền thuê nhà đúng hạn kỳ và quý vị đã giữ cho chỗ ở quý vị thuê sạch sẽ và bảo trì nó tốt.

BỒI THƯỜNG

Quý vị có thể đòi chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc bồi thường nếu quý vị bị thiệt thòi bởi vì họ đã không làm đúng trách nhiệm pháp lý của họ. Thí dụ quý vị có thể đòi bồi thường nếu đồ đạc bàn ghế của quý vị bị nước trực tiếp làm hư hại vì họ đã không chịu sửa chữa lỗ đột trên mái nhà.

Việc xin bồi thường có thể xảy ra trước, trong khi và sau thời gian thuê mướn chỗ ở.

Để xin bồi thường quý vị phải gửi cho chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc Giấy Báo Tắc Trách (có sẵn tại Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ). Giấy báo này sẽ nêu rõ chi tiết điều quý vị đòi bồi thường và sự thiệt thòi của quý vị. Nếu họ không bồi thường cho quý vị trong vòng 14 ngày, thì quý vị có thể nộp đơn xin Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chánh và Dân Sự Victoria ra lệnh bồi thường.

Đồng thời chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc cũng có thể đòi bồi thường nếu quý vị không làm tròn trách nhiệm pháp lý của mình. Thí dụ quý vị dọn ra mà tiền thuê nhà chưa trả đủ. Họ cũng phải làm theo cùng một thủ tục.

Tòa Đặc Trách không thể phân xử các đòi hỏi xin bồi thường cho sự đau đớn và đau khổ, thương tật hoặc tử vong và không thể phân xử các trường hợp xin bồi thường vượt quá mức \$10 000 ngoại trừ những hoàn cảnh đặc biệt.

Hãy liên lạc với Hiệp Hội Người Thuê Nhà nếu quý vị muốn xin đòi bồi thường hoặc là quý vị nhận được Giấy Báo Tắc Trách của chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc.

TÒA ĐẶC TRÁCH THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ DÂN SỰ VICTORIA

Tòa Đặc Trách Thủ Tục Hành Chính và Dân Sự Victoria giải quyết các tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà. Lệ phí nộp đơn cho Tòa Đặc Trách là \$30. Nếu quý vị có mức thu nhập lợi tức thấp, thì Tòa Đặc Trách có thể miễn thu lệ phí của quý vị.

Chi tiết của Tòa Đặc Trách là

55 King St

Melbourne

9628 9800, số miễn phí 1800 133 055, Fax 9628 9822

Nếu quý vị nộp đơn cho Tòa Đặc Trách, thì quý vị phải gửi một bản sao của đơn xin đó cho chủ nhà trong vòng bảy ngày. Tòa Đặc Trách sẽ cho quý vị biết ngày giờ của phiên xử. Nếu trường hợp của quý vị là trường hợp khẩn cấp thì quý vị thông báo cho Tòa Đặc Trách biết điều này khi nộp đơn.

Báo cho Tòa Đặc Trách biết trước ngày của phiên xử là quý vị cần thông dịch viên. Dịch vụ này miễn phí.

Hiệp Hội Người Thuê Nhà có thể giúp quý vị chuẩn bị cho phiên xử. Trong trường hợp đặc biệt chúng tôi có thể đại diện cho quý vị trong phiên xử. Dịch vụ này miễn phí.

THAN PHIÊN VỀ CHỦ NHÀ & CƠ SỞ ĐẠI LÝ ĐỊA ỐC

Quý vị có thể nộp đơn với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ nếu chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc đã có hành động bất hợp pháp hoặc không đúng đắn. Nếu Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ xác định rằng chủ nhà hay cơ sở đại lý địa ốc đã có hành động bất hợp pháp thì họ có thể bị truy tố ra tòa.